



COMUNE DI NOCERA UMBRA Provincia di Perugia

REGOLAMENTO

PER LE CONCESSIONI IN USO DI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI DELL'ENTE O NELLA GESTIONE DELL'ENTE.

INDICE

- Articolo 1 – oggetto
 - Articolo 2 – tutela dei diritti demaniali e patrimoniali del comune
 - Articolo 3 – modalità di rilascio delle concessioni
 - Articolo 4 – modalità e termine di presentazione della domanda
 - Articolo 5 – requisiti soggettivi, canoni agevolati
 - Articolo 6 – determinazione del canone
 - Articolo 7 – durata
 - Articolo 8 – decadenza
 - Articolo 9 – garanzie cauzionali
 - Articolo 10 – altri obblighi del concessionario
 - Articolo 11 – penalità
 - Articolo 12 – spese a carico del concessionario
 - Articolo 13 – canoni di concessione dei relitti stradali e del demanio stradale
 - Articolo 14 – interventi migliorativi autorizzati o non autorizzati, relative spese sostenute dal concessionario
 - Articolo 15 – interventi non autorizzativi
 - Articolo 16 – attraversamento aerei e sotterranei costituzione di servitù
 - Articolo 17 – patrimonio indisponibile ad uso civile
 - Articolo 18 – concessione in comodato
 - Articolo 19 – norme transitorie e finali
-
- Allegato 1 – schema di concessione
 - Allegato 2 – schema di avviso
 - Allegato 3 – modello di presentazione domanda
 - Allegato 3/bis – modello di presentazione domanda_ Associazioni
 - Allegato 4 – elenco frazioni dove sono ubicati i prefabbricati in legno

CAPO I
Disposizioni Generali

ARTICOLO 1
OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati di beni demaniali e patrimoniali indisponibili appartenenti all'Ente o nella disponibilità del Comune di Nocera Umbra, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, e di razionalizzazione delle risorse.
- 2 I beni oggetto di concessione sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli art. 822 e segg. Del Codice Civile, ancorché non risultino dall'inventario del Comune di Nocera Umbra, nonché quelli nella disponibilità del Comune di Nocera Umbra.

ARTICOLO 2
TUTELA DEI DIRITTI DEMANIALI E PATRIMONIALI DEL COMUNE

- 1 La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 1 non comporta concessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
- 2 La concessione di cui agli articoli precedenti è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

ARTICOLO 3
MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI

- 1 Le concessioni dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso configgere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge. L'atto di concessione prevede:
 - a) la durata della concessione;
 - b) l'ammontare del canone;
 - c) l'uso per il quale viene concesso;
 - d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
 - e) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario.
2. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del Patrimonio indisponibile.

ARTICOLO 4

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda dovrà essere presentata esclusivamente su apposito modulo già predisposto dall'Ente (allegato 3 e 3bis per le Associazioni) reperibile presso gli uffici del servizio tecnico e patrimonio del comune di Nocera Umbra o sul sito istituzionale (www.comune.noceraumbra.pg.it), la domanda dovrà essere compilata integralmente in ogni sua parte e sottoscritta dal capofamiglia per sé e per il proprio nucleo familiare, ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme sull'autocertificazione. All'istanza dovrà essere allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità, pena l'esclusione.
2. L'istanza dovrà essere presentata secondo le seguenti modalità a seguito di pubblicazione di un avviso pubblico con cadenza biennale:
 - a) mediante consegna diretta c/o l'Ufficio Protocollo del comune di Nocera Umbra;
 - b) mediante raccomandata A/R all'indirizzo COMUNE DI NOCERA UMBRA – UFF. AREA TECNICA - PIAZZA CAPRERA, 5 - 06025 NOCERA UMBRA;
 - c) mediante posta certificata all'indirizzo: comune.noceraumbra@postacert.umbria.it.
3. Nella domanda il richiedente potrà indicare fino ad un massimo di n.3 frazioni ove sono ubicati i prefabbricati in legno sulla base dell'elenco allegato 4 al presente regolamento, reperibile presso gli uffici dell'area tecnica e patrimonio del comune di Nocera Umbra o scaricabile direttamente dal sito internet istituzionale (www.comune.noceraumbra.pg.it).
4. Le assegnazioni avverranno in ordine cronologico di pervenimento della domanda ed a seconda della preferenza scelta dal richiedente a partire dalla prima; qualora nella 1° frazione indicata non fossero disponibili prefabbricati si procederà in ordine a seconda delle successive preferenze. Qualora i prefabbricati non fossero disponibili in nessuna delle 3 frazioni indicate, l'Amministrazione si riserva la facoltà di proporre una delle frazioni limitrofe disponibili per l'assegnazione mediante raccomandata A/R, l'eventuale accettazione o rinuncia a quanto proposto dovrà pervenire entro 7 (sette) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di disponibilità del prefabbricato, pena decadenza dell'assegnazione. Qualora, al momento della presa visione del prefabbricato lo stesso non risultasse di gradimento all'assegnatario, lo stesso decadrà dall'assegnazione senza possibilità di ulteriore scelte.
5. Fanno eccezione le preferenze previste dal successivo articolo.
6. Non si procederà ad assegnazioni a soggetti che sulla base dei controlli effettuati, siano stati dichiarati definitivamente morosi nei confronti dell'Ente circa precedenti concessioni in uso di immobili di proprietà comunale, per non aver dichiarato di avere la residenza in altra abitazione, né per domande pervenute incomplete di tutti i dati richiesti.

ARTICOLO 5

REQUISITI SOGGETTIVI, PER CANONI AGEVOLATI O PER LA ESENZIONE DEL CANONE STESSO.:

1. Di norma il canone di concessione corrisponde a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali dell'Ente, previa identificazione, attribuisce rilevanza pubblica.
2. Potranno essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti o simbolici, o di esenzione del canone stesso, nel rispetto del regolamento di cui all'art. 12 della Legge 241/1990 le seguenti categorie di Associazioni ed Enti che godono anche del diritto di preferenza rispetto le altre domande pervenute:

- a) Operatori del settore terziario ricettivo-turistico, già operanti nel territorio comunale, che presentino un progetto fattibile e concreto di riqualificazione dei prefabbricati e dei comparti urbanizzati ovvero di gruppi di prefabbricati in legno compresa la gestione delle aree comuni del comparto;
 - b) Operatori del settore terziario ricettivo-turistico, non operanti nel territorio comunale, che presentino un progetto fattibile e concreto di riqualificazione e dei comparti urbanizzati ovvero di gruppi di prefabbricati in legno compresa la gestione delle aree comuni del comparto;
 - c) Enti pubblici e privati che vogliono intraprendere attività ricettivo-turistica, in possesso delle necessarie qualificazioni e autorizzazioni previste dalla normativa in materia;
 - d) Enti Pubblici;
 - e) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
 - f) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabilmente, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
 - g) altri Enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale o sociale;
 - h) Associazioni di protezione civile;
 - i) la banda musicale della Città di Nocera Umbra.
3. Le agevolazioni previste dal presente regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.
4. I soggetti di cui al punto 5.2 per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
- a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
 - b) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
 - c) attività di educazione;
 - d) attività di promozione , tutela, sviluppo dei diritti umani;
 - e) attività culturali o scientifiche;
 - f) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;

ARTICOLO 6

DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il canone di concessione equivalente a quello di mercato, come proposto dalla D.G.C. n.182 del 16/12/2023 come sotto riportato:
prefabbricato da mq 40 in € 80,00 (ottanta)

prefabbricato da mq 48 in € 90,00 (novanta);
prefabbricato da mq 68 in € 100,00 (cento)..

2. Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato viene calcolato e applicato nel seguente modo:
 - soggetti rientranti nelle lettere a), c), d), e), f) e g) dell'art. 5.2 del presente regolamento, il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore mensile di ogni prefabbricato in concessione e cioè:
 - Tipologia A mq 40 euro 8,00/mese cadauno;
 - Tipologia B mq 48 euro 9,00/mese cadauno;
 - Tipologia C mq 68 euro 10,00/mese cadauno;
 - soggetti rientranti nella lettera e) dell'art. 5.2 del presente regolamento che gestiscono più prefabbricati il canone di concessione è applicato solo per il prefabbricato riconosciuto come sede dell'Associazione stessa, purché gli altri prefabbricati non vengano utilizzati ai fini di recettività/accoglienza o per altri scopi, rimanendo a carico dell'Associazione l'obbligo della manutenzione di tutti i prefabbricati assegnati;
 - soggetti rientranti nelle lettere h) e i) dell'art. 5.2 del presente regolamento i prefabbricati assegnati sono concessi in uso gratuito, rimanendo a carico delle Associazioni l'obbligo della manutenzione dei prefabbricati assegnati;
3. I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti.

ARTICOLO 7

DURATA

1. La durata della concessione, ha la durata massima di anni 5 senza possibilità di rinnovo tacito, decorrente dalla data del rilascio della stessa.
2. Recesso: da comunicare almeno 2 mesi prima della scadenza;
3. Il comune di Nocera Umbra, in caso di calamità naturali, attiverà le necessarie procedure per la restituzione anticipata dei beni concessi che dovranno essere riconsegnati entro le 48 ore successive dell'avvio della formale richiesta.

ARTICOLO 8

DECADENZA

1. L'atto di concessione deve prevedere clausole di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a :
 - a) mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla decadenza;
 - b) riscontro di inerzia grave, cui non è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
 - c) mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 9;
 - d) mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
 - e) mancato rispetto del divieto di sub concessione di cui all'art. 11;
 - f) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - g) mancata sottoscrizione del rinnovo contrattuale, concesso dal Dirigente Responsabile, nei termini comunicati al destinatario;

- h) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 9;
- 2. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 2.2;

ARTICOLO 9

GARANZIE CAUZIONALI

- 1. L'atto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti ufficio. La cauzione deve essere presentata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di concessione, nella misura non inferiore a 3 (tre) mensilità.
- 2. La cauzione di cui sopra è prestata indifferibilmente nelle seguenti forme:
 - a) mediante depositi presso la tesoreria comunale;
 - b) mediante deposito in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al portatore; in questo caso, l'importo della cauzione sarà aumentato del 10% ed i titoli stessi saranno valutati al corso del giorno del deposito;
 - c) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n. 635 e s.m.i.;
 - d) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del Decreto Lgs. 07/09/2005 n. 209;
- 3. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi del R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre, almeno 10 giorni prima della stipula del contratto, relativa polizza R.C. al Comune.

ARTICOLO 10

ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- 1. Il concessionario è tenuto ad ottemperare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterare la qualità e consistenza, anche economica e funzionalità pubblica che lo caratterizza; ne consegue che al concessionario competano tutti gli oneri di manutenzione ordinaria del bene assegnato, nel mentre rimangono al Comune di Nocera tutte le spese necessarie per la manutenzione straordinaria del bene concesso, qual ora la stessa non derivi da incuria o mancata manutenzione ordinaria da parte del concessionario.
- 2. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia;
- 3. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso;
- 4. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 6;

5. Al concessionario è vietata la sub concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente;
6. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato d'utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione;
7. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione Comunale in qualunque momento;
8. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

ARTICOLO 11

PENALITA'

1. Nel caso di infrazione relativa all'art. 9, su proposta del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio, si applicherà una penale di importo da 2 canoni a 6 canoni per ogni singola infrazione, con la sola formalità preliminare della contestazione di addebito e relative giustificazioni.
2. Il pagamento della penale avverrà mediante prelievo sulla cauzione, con l'obbligo di reintegro da parte del concessionario entro il termine assegnato, pena la decadenza di cui al presente art. 8;
3. I termini e le comminatorie contenuti nel presente atto operano di pieno diritto per l'Amministrazione concedente senza obbligo per la stessa della cauzione in mora del concessionario che verrà stabilita dall'ufficio di competenza;

ARTICOLO 12

SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti;
2. Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalla normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.
3. Le spese per consumi utenze (acqua, luce, gas, tassa rifiuti, ecc..), manutenzione ordinaria come per legge (comprese manutenzione agli estintori, manutenzione alimentazione gas, manutenzione caldaie/ scaldabagno, manutenzione verde nelle zone perimetrali del prefabbricato, ecc.);
4. Spese per l'eventuale allaccio dei contatori dell'energia elettrica per usi domestici per alloggi non di residenza con potenza pari a 3 Kw, dovranno essere anticipate dal concessionario. Le stesse verranno rimborsate, limitatamente alla quota spettante alla proprietà quale corrispettivo per l'allaccio, dal comune di Nocera Umbra previa presentazione della bolletta e della copia della relativa ricevuta di pagamento.

5. Le spese contrattuali sono a carico del concessionario: marche da bollo, diritti di Segreteria, marca per quietanza, spese di registrazione per l'intera durata, e qualsiasi altra spesa inherente e conseguente.
6. Spese per manutenzione ordinaria come per legge (comprese manutenzione estintori, manutenzione alimentazione a gas, manutenzione caldaie, manutenzione verde zona perimetrale concessa, manutenzione prefabbricato ecc..
7. Competono invece al concedente l'esecuzione durante il termine della concessione, tutte le riparazioni necessarie per il mantenimento dell'immobile ex art. 1576 del C.C..

CAPO II
Disposizioni Speciali

ARTICOLO 13

CANONI DI CONCESSIONE DEI RELITTI STRADALI E DEL DEMANIO STRADALE

1. I canoni e/o gli indennizzi per l'uso del demanio stradale e dei relitti stradali sono determinati sulla base dell'effettiva futura destinazione del bene e sulla base del più probabile canone di mercato.
2. E' fatta salva la possibilità di individuare canoni agevolati in base a quanto disposto dai precedenti articoli.

ARTICOLO 14

INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI O NON AUTORIZZATI, RELATIVE SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO

1. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio.
2. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborso o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio Comunale alla scadenza della concessione.

ARTICOLO 15

INTERVENTI NON AUTORIZZATI

1. Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'art. precedente, possono, se il caso, dare luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 11. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.
2. Gli interventi non autorizzati legalmente che il responsabile del Servizio Patrimonio reputa non migliorativi ma dannosi devono essere a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento, oltre al risarcimento dei danni.
3. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del

concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

ARTICOLO 16

ATTRAVERSAMENTO AEREI E SOTTERRANEI COSTITUZIONE DI SERVITU'

1. Gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del demanio pubblico o del patrimonio indisponibile di proprietà o nella disponibilità del Comune, salvo quanto costituito da contratto, sono regolati dall'art. 1027 e successivi del codice civile.

CAPO III

Patrimonio indisponibile ad uso Protezione Civile

ARTICOLO 17

PATRIMONIO INDISPONIBILE AD USO PROTEZIONE CIVILE

1. Una quota pari al 30% del totale degli immobili rimane a disposizione esclusiva del Comune per gli usi concessi alla Protezione Civile.

CAPO IV

Concessione in comodato di beni immobili indisponibili

ARTICOLO 18

CONCESSIONE IN COMODATO

1. Il Comune, salvo quanto disposto dal precedente art. 2.4, in conformità a quanto postulato dalla Legge in data 7 dicembre 2000 n. 383 può concedere in comodato il proprio patrimonio non utilizzabile per fini istituzionali, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n. 266 per lo svolgimento delle attività.
2. La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in comodato una porzione del patrimonio dovrà essere valutato e approvato con singoli provvedimenti di Giunta.
3. Il comodato non potrà comunque avere durata superiore ad anni 5 (cinque) e non è comunque rinnovabile tacitamente.
4. Il comodato in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 18.1 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
5. Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

CAPO V

Norme Transitorie e Finali

ARTICOLO 19

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto sino alla naturale scadenza delle medesime.
2. Le concessioni rilasciate per uso abitativo in seguito ai fenomeni sismici iniziati il 26 settembre 1997 rimangono in vigore sino al ripristino delle abitazioni danneggiate dal sisma. Nel caso di avvenuto ripristino dell'abitabilità di tali immobili, le relative concessioni rimarranno valide, al fine di consentire le procedure di trasloco per una durata non superiore ad anni 1 (uno) dall'approvazione del presente regolamento, in questo periodo è dovuto il canone concessorio.
3. Per le domande presentate dopo l'emanazione dell'ultimo bando pubblico le assegnazioni avverranno in ordine cronologico di pervenimento della domanda ed a seconda della preferenza espressa dal richiedente.
4. Le associazione di protezione civile e la banda musicale del Comune di Nocera Umbra sono esonerati dal pagamento del canone.